

**Gemeinde Frittlingen**  
**Bebauungsplan Gewerbegebiet**  
**„Steinenfurt I – 2. Änderung und Erweiterung“**

**Bebauungsplan Teil B**  
**Schriftliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. fr34121a\_05.dwg vom 30.05.2023 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. fr34421a.docx vom 03.11.2023 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. fr34221a.docx vom 03.11.2023
- d.) Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 02.11.2023

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Frittlingen

Frittlingen, den 03.11.2023

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I Seite 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2939), am 10. September 2021 (BGBl I S. 4147) und zuletzt am 04. Januar 2023 (BGBl I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802, 1808).

### **1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiet (G) im Sinne von §8 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossflächenzahl

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,8 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Es sind maximal 3 Vollgeschosse (III) zulässig.

### **3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe**

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe bestimmt. Sie ergibt sich vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Definition und Berechnung der Wandhöhe erfolgt nach den Ausführungen der LBO, §5 (4), (5).

3.2 Die Wandhöhe wird auf maximal 14,5 m beschränkt, wobei die gesetzlichen Abstandsflächen unter Ansatz einer Abstandstiefe von 0,60 der Wandhöhe nicht unterschritten werden dürfen. Im Einzelfall gilt der jeweils kleinere Wert. Im Schutzstreifen der 110kV-Oberleitung gibt es eine Höhenbeschränkung von max. 655,3 m ü. NN.

#### **4 Bauweise (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

- 4.1 Es gilt offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen).
- 4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen sind Gebäude mit einer Länge von über 50m unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

#### **5 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan ausgewiesene Baugrenzen festgelegt. Hinsichtlich der Grenzbebauung gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- 5.2 Soweit im Plan Leitungsrechte ausgewiesen sind, sind diese für Versorgungseinrichtungen erforderlich und dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden (gilt für bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports). Insoweit ist das Leitungsrecht vorrangig vor den landesrechtlichen Vorschriften (Grenzabstand) und den ausgewiesenen Baugrenzen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt. Eine Grundstücksbetretung zur Unterhaltung der Anlagen ist zu dulden.
- 5.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, ist eine Überbauung derselben nicht zulässig (bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Carports).
- 5.4 Um die Standsicherheit der vorhandenen Masten der 110kV Leitung nicht zu beeinträchtigen, darf das bestehende Gelände, wie in der Planzeichnung dargestellt, auf einer rechteckigen Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10 m vom nächstliegenden sichtbaren Mastfundament nicht verändert werden, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet werden und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden.

#### **6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §14, §21a, §23 Abs. 5 BauNVO)**

- 6.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind außer dem in Ziffer 6.2 beschriebenen Bereich auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig, soweit die Einschränkungen nach Ziffer 5.ff beachtet bleiben.
- 6.2 In den Flächen, die zwischen L 434 und den parallel zur L 434 liegenden Baugrenzen liegen, sind Einrichtungen nach Ziffer 6.1 nicht zulässig
- 6.3 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **7 Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1, Nr. 11 und Nr. 15 BauGB)**

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen gilt der Planeinschrieb.
- 7.2 Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung / Führung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.
- 7.3 Konstruktive Maßnahmen, z.B. Rückenstützen aus Beton für Randsteine, Mastfundamente, die sich auf Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer im geringen Umfang (bis ca. 50 cm im Privatgrundstück) zu dulden.
- 7.4 Die an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen (Beleuchtungsmaste, Überflurhydranten, Kleinverteiler, Kabelverteilerschränke des Energieversorgers, usw.) sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Deren Planeintrag ist als vorläufig zu betrachten, Änderungen sind im Zuge der Bauausführung noch möglich.
- 7.5 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.6 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für private und öffentliche Grünflächen sind gemäß den Planeinschrieben im Umweltbericht / Grünordnungsplan zu gestalten und zu pflegen.
- 7.7 Die im Plan dargestellten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen vorrangig dem ökologischen Ausgleich. Zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen gelten die Planeinschriebe im Umweltbericht / Grünordnungsplan.
- 7.8 Einzelzufahrten von den Grundstücken zur L 434 werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrtsstraße zu erfolgen.
- 7.9 Eine u. U. geplante Bepflanzung (z. B. Baumreihe) im Bereich der Landesstraße muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen i. Z. der Landesstraße ist der erforderliche lichte Raum freizuhalten.

## **8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

- 8.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 8.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern eingetragen sind, ist ein min. 1,50m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

- 8.3 Im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte sind Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nicht statthaft, es sei denn, dass der Grundstücksbesitzer bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern / Nutzungsberechtigten eine gesonderte Zustimmung und Übereinkunft erwirkt.

## **9 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)**

- 9.1 (wegen §20 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### *Rechtliche Grundlage*

- Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.357, ber. S.416), zuletzt geändert §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137).

### **10 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

- 10.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Sonderdachformen zulässig.
- 10.2 Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
- 10.3 Die Dachneigung der Flachdächer ist im Bereich von 0 - 5° auszubilden.

### **11 Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74, Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

- 11.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 11.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 11.3 Soweit im Plan Sichtfelder ausgewiesen sind, sind dort Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
- 11.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 11.5 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.
- 11.6 Bei sonstigen Einfriedungen ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.
- 11.7 Einfriedungen und Geländeangleichungen zu Nachbargrundstücken haben so zu erfolgen, dass zwischen den Grundstücken ein harmonischer und einvernehmlicher Übergang hergestellt wird. Geländeänderungen und die Art der Einfriedungen sind im Bauantrag so darzustellen, dass der geplante Übergang zu den Nachbargrundstücken ersichtlich ist.

## **12 Niederspannungsfreileitungen (§74, Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

- 12.1 Oberirdische Leitungen (Niederspannung, Telefon, u.a.) sind nicht zulässig. Vorhandene Leitungen genießen Bestandsschutz

## **13 Stellplätze und sonstige Befestigungen (§74, Abs. 2, LBO)**

- 13.1 Stellplätze und Wege sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.
- 13.2 PKW-Stellplatzflächen und Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) herzustellen. Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen und Wegen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.
- 13.3 Bei allen PKW-Stellplätzen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht bzgl. der Bindung und Verpflichtung für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

## **14 Auffüllungen, Abgrabungen, Bodenaushub (§74, Abs. 3, Nr. 1 LBO)**

- 14.1 Geplante Auffüllungen sind in den Bauvorlagen darzustellen
- 14.2 Als Zielvorgabe gilt, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Hierbei ist §10 LBO, Ziffer 1-3 zu beachten und zur Geländegestaltung soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 14.3 Auf die Minimierung der Bodenversiegelung der Gewerbefläche ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Zufahrten, nach Möglichkeit Einbeziehung von Stellplatz unter das Gebäude, Tiefgaragen, geländeangepasste Bauweise).
- 14.4 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. Verzicht von Schottergärten, Verwendung wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 14.5 Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten.
- 14.6 Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.
- 14.7 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

- 14.8 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein. Die Beseitigung von unbelastetem Erdmaterial hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen. Die Verwertung hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.
- 14.9 Aufgrund der geogen bedingt erhöhten Arsengehalte in den (Ober)Böden auf Gemarkung Frittlingen ist bei einer Beseitigung von Erdmaterial außerhalb der Gemarkung Frittlingen mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Kontakt aufzunehmen.
- 14.10 Bei Zutagetreten von optisch (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- 14.11 Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer Kontamination besteht, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.
- 14.12 Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.
- 14.13 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

## **15 Entwässerungsanlagen (§74, Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

- 15.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.
- 15.2 An das Schmutzwassersystem dürfen ausschließlich die häuslichen Abwässer angeschlossen werden. Der Anschluss von Dach- und Drainagewasser sowie das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser sind unzulässig.
- 15.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlags- und Drainagewasser ist über den Vorfluter bzw. die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) abzuführen. Dabei sind die Vorgaben des Landes zur Ableitung von Niederschlagswasser (Verwaltungsvorschrift 1999) zu beachten. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar und eindeutig darzustellen.
- 15.4 Alternativ zum Anschluss an vorhandene Regenwassersysteme kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden.

- 15.5 Evtl. anfallendes, gewerbliches Abwasser darf nicht direkt an die Gemeindekanalisation angeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Vorbehandlung vorzusehen. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt Tuttligen – Untere Wasserbehörde festzulegen.

## **16 Anlagen für regenerative Energien**

- 16.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.
- 16.2 Die Nutzung von Erdwärme ist vorbehaltlich einer vom jeweiligen Bauherrn gesondert einzuholenden Gestattung durch das Landratsamt zulässig. Die Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, untere Wasserbehörde, abzustimmen.

## **17 Immissionsschutz**

- 17.1 Die vom jeweiligen Gewerbebetrieb ausgehenden Immissionen dürfen die gesetzlichen Vorgaben aus übergeordneten Gesetzgebungen nicht überschreiten. Die in der Umgebung einzuhaltenen Immissionswerte sind auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften nachzuweisen, wobei bei den einzuhaltenen Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

## **18 Schutzzonen**

- 18.1 Gesonderte Schutzzonen sind nicht ausgewiesen

## **19 Waldabstand**

- 19.1 Der Waldabstand wird nach Maßgabe der LBO, §4 geregelt, die dortigen Vorgaben sind einzuhalten. Im zeichnerischen Teil ist eine Nutzungsgrenze zeichnerisch eingetragen und definiert. Zu der geplanten Waldgrenze sind mit Gebäuden mindestens 15 m (Nutzungsbereich II) Abstand einzuhalten. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Feuerungsanlagen oder Aufenthaltsräume beinhalten, ist ein Abstand von mindestens 30 m (Nutzungsbereich I) einzuhalten.
- 19.2 Eine Ausnahmegenehmigung kann im Einzelfall durch die obere Forstbehörde erteilt werden.
- 19.3 Bei Unterschreitung des nach LBO §4 geregelten Mindestabstandes zum Wald ist mit der Gemeinde Frittlingen eine Haftungsverzichtserklärung für mögliche Schäden aufgrund dieser Unterschreitung abzuschließen.
- 19.4 Die 5 m breite Waldsaumfläche darf nicht durch einen Firmenzaun o.ä. umschlossen werden.

## 20 Maßnahmen der Grünordnung

- 20.1 Die Maßnahmen der Grünordnung sind nach den Vorgaben des Umweltberichtes in Verbindung mit dem, dem Umweltbericht anhängenden „Maßnahmenplan“ zu beachten.
- 20.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen der jeweiligen Maßnahmen anzulegen und zu gestalten.
- 20.3 Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.
- 20.4 Sämtliche Nutzungen, die einer ungestörten Vegetationsentwicklung entgegenwirken, wie das Errichten von Baukörpern, die Anlage von Holzlagerplätzen, die Ablagerung organischen Materials etc. sind untersagt.
- 20.5 Zur Minimierung und gleichzeitig zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ sind der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.
- 20.6 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchtmittel sind so anzubringen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 20.7 Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitungsanlage sind nur Bäume dritter Ordnung (bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.
- 20.8 Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Bepflanzungen sind nach der in Ziffer 5.2 des Umweltberichtes vorgegebenen Pflanzgeboten sind wie folgt herzustellen:

### 20.8.1 Maßnahme 1 (M1)

#### Entwicklung von gebüsch- und hochstaudenreichem Übergangsbereich zum angrenzenden Wald

Die am nördlichen und westlichen Gebietsrand als Maßnahme 1 (M1) ausgewiesenen Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu ökologisch hochwertigen Grünflächen bzw. Pufferstreifen zum angrenzenden Waldbestand zu entwickeln. Zu diesem Zweck sind entlang des angrenzenden Waldes auf mindestens 50% der Maßnahmenlänge ca. 6 m breite Gebüschkomplexe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind einem strukturreichen Waldrand entsprechend, buchtenförmig vorzunehmen. Für die Neupflanzungen ist gebietsheimisches Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

Die gehölzfreien Flächen sind zu artenreichen Hochstaudenfluren zu entwickeln. Zur Initiierung der Hochstaudenflurenentwicklung ist eine geeignete autochthone, gebietsheimische Saatgutmischung in einer Saatgutstärke von 1-2 g/m<sup>2</sup> auszubringen. Alternativ kann auf eine Mahdgutübertragung von anderen Hochstaudensäumen der Region zurückgegriffen werden. Die Flächen sind jährlich durch eine einmalige späte Mahd (Herbst) zu pflegen, wobei das anfallende Mähgut von den Flächen zu entfernen ist. Die Düngung der Flächen ist untersagt.

Als weitere ökologische Aufwertung sind in den Übergangsbereichen zwischen Strauchpflanzungen und Hochstaudenflur mindestens vier jeweils ca. 10 m lange und 2 m breite steinriegelähnliche Steinschüttungen anzulegen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Steinschüttungen in ausreichend besonnten Bereichen angelegt werden. Als Steinmaterial sind naturraumtypische Steine von unterschiedlicher Größe zu verwenden (etwa 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20-40 cm besitzen, größere Steine eher unten platzieren).

Das Pflegen der Sträucher (v.a. Rückschnittmaßnahmen) und das Freistellen der Steinschüttungen ist im mehrjährigen Turnus vorzunehmen.

#### 20.8.2 Pflanzgebot 1 (PFG1)

##### Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesenen Flächen sind ihrer Funktion als öffentliche Grünfläche entsprechend mit einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die auf den Grünflächen bereits vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

## **C Unverbindliche Gestaltungsvorschläge und Hinweise**

### **21 Baugrund und Boden**

- 21.1 Als Baugrund stehen im Plangebiet unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit Mergelsteine und Kalksteine des Braunen Jura an. Bei umfangreichen Eingriffen in den Hang, insbesondere bei Hangwasserführung, können Hanginstabilitäten nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher frühzeitige Baugrundberatung empfohlen.
- 21.2 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.
- 21.3 Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleifen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.

### **22 Entwässerung**

- 22.1 Bei einer Kellerausbildung kann nicht sichergestellt werden, dass die Sohlendrainage, die an die Vorflut / Regenwassersystem anzuschließen ist, in freiem Abfluss entwässert. Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drain Niveau wasserdicht auszubilden und / oder eine separate Drainagepumpe vorzusehen.
- 22.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen (siehe Ziffer 15.ff, Entwässerungsanlagen). Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. auch die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 22.3 Die Kanalisation der Gemeinde ist höhenmäßig so gelegt, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.

### **23 Schutzstreifen der 110-kV Leitung**

- 23.1 Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung am Gebäude angebracht werden eine Höhe von 655,30 m ü.NN nicht überschreiten.

- 23.2 Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä. dürfen, sofern sie im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung geplant sind, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.
- 23.3 Leicht brennbare Stoffe dürfen im Leitungsschutzstreifen nicht gelagert werden.
- 23.4 Bei einer Parallelführung langer metallener Strukturen (z.B. Zaun, Metaldach) zur 110-kV-Leitung kann es zu Beeinflussungsspannungen auf dieser kommen. Lange metallene Strukturen sind mit isolierenden Elementen zu unterbrechen und zu erden, um die Schleifenwirkung und damit die Induktion zu vermindern.
- 23.5 Es wird daraufhin gewiesen, dass es im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür die Netze BW keine Haftung übernimmt. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür auch keine Haftung übernommen wird.
- 23.6 Im Bereich der 110-kV-Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Sued-HS, Tel. 07433-2600-3144 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

## **24 Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 24.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

Frittlingen, den ..... (Butz, Bürgermeister)

## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Steinenfurt I – 2. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Frittlingen, Landkreis Tuttlingen**

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 18.02.2019.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.02.2019.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 20.01.2020.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 31.01.2020.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes am 27.02.2020 (Erörterungstermin). Der Erörterungstermin wurde ortsüblich bekannt gemacht am 13.02.2020.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 12.12.2023.
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB ohne umweltrelevanter Unterlagen durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023.
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 15.02.2023 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 22.12.2022 bekannt gemacht.
9. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB inkl. umweltrelevanter Unterlagen durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.11.2023.
10. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 27.11.2023 bis zum 05.01.2024 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 23.11.2023 bekannt gemacht.
11. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom 27.11.2023.
12. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....

13. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am ..... Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom .....
14. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Frittlingen, den .....

.....(*Butz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Frittlingen, den .....

.....(*Butz, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)